



**01.01.2023 - 31.12.2023**

**FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN  
FAALİYET RAPORU**

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.  
Barbaros Mahallesi Begonya Sokak No:9/A 34746, Ataşehir / İstanbul  
Mersis No: 0334097870300001  
Ticaret Sicil No: 229857-5  
Tel: +90 (216) 266 26 26  
Fax: +90 (216) 275 25 25  
<http://www.emlakkatilimvks.com.tr>



## YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

### 1. Görüş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 9 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

## **5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu**

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gul, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mayıs 2024

## İçindekiler Tablosu

<b>1. GENEL BİLGİLER</b>	
<b>GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ</b> .....	<b>5</b>
<b>ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
<b>BAĞIMSIZLIK BEYANI</b> .....	<b>7</b>
<b>2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV YETKİ VE ÜCRETLERİ</b> .....	<b>8</b>
YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR .....	8
<b>3. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI</b> .....	<b>8</b>
<b>4. FAALİYETLER VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER</b> .....	<b>8</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİ</b>	
<b>ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ</b> .....	<b>9</b>
İŞTİRAKLERİMİZ .....	9
ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER .....	9
ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR .....	9
UYGULANAN YAPTIRIMLAR .....	9
01.01.2022-31.12.2022 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR .....	9
BAĞIŞ VE YARDIMLAR .....	9
BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR .....	9
HEDEFLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	9
<b>5. FİNANSAL DURUM</b> .....	<b>9</b>
YÖNETİMİN DEĞERLENDİRMESİ .....	9
KAR DAĞITIMI .....	9
<b>6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	<b>9</b>
<b>7. DİĞER HUSUSLAR</b> .....	<b>9</b>
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI .....	9
DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER .....	9
RAPOR ONAYI .....	10
<b>8. SORUMLULUK BEYANI</b> .....	<b>11</b>
<b>9. ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU</b> .....	<b>12</b>

# 1- GENEL BİLGİLER

## Giriş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. (Şirket), 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1 sayılı Tebliğ) ile 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre "münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere" kurulmuş olup, 20 Ocak 2020 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

Şirket, ana sözleşmesinde belirtildiği üzere, Kira Sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

a. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,

b. Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,

c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcılarından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,

d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,

e. Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,

f. Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve ilgili Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanı sağlanmak,

g. Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,

h. Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,

i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,

j. Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine, doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride Şirket'in amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflar ve faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas Sözleşme'nin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

Şirket, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' nin (Emlak Katılım) bağlı ortaklığı olarak 50.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 döneminde yurtiçinde aşağıda detayları verilen kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir.

Kaynak Kuruluş	ISIN Kod	İhraç Tutarı (TL)	Yıllık Basit Getiri Oranı (%)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade Gün Sayısı
Emlak Katılım	TRDEVKS42317	107.000.000	17.5	03/01/2023	04/04/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKS42325	270.000.000	18.25	04/01/2023	06/04/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS42333	50.000.000	17.5	04/01/2023	13/04/2023	99
Emlak Katılım	TRDEVKS42341	300.000.000	18.25	04/01/2023	06/04/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS42358	70.000.000	17.5	05/01/2023	13/04/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS42366	115.500.000	23	05/01/2023	05/04/2023	90
Emlak Katılım	TRDEVKS42374	400.000.000	21	12/01/2023	12/04/2023	90
Emlak Katılım	TRDEVKS22418	140.000.000	20	01/02/2023	07/02/2024	371
Emlak Katılım	TRDEVKS52332	55.000.000	18	06/02/2023	09/05/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS52340	270.000.000	18.5	09/02/2023	12/05/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS52357	110.000.000	21.75	14/02/2023	17/05/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS52365	750.000.000	19.5	15/02/2023	17/05/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKS52381	250.000.000	21.75	16/02/2023	22/05/2023	95
Emlak Katılım	TRDEVKS32417	94.000.000	21	20/02/2023	05/03/2024	379
Emlak Katılım	TRDEVKS523A2	500.000.000	21	22/02/2023	31/05/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS62349	163.500.000	20	22/02/2023	01/06/2023	99
Emlak Katılım	TRDEVKS32425	300.000.000	22	03/03/2023	07/03/2024	370
Emlak Katılım	TRDEVKS62356	100.000.000	21	10/03/2023	15/06/2023	97
Emlak Katılım	TRDEVKS523B0	110.000.000	21.5	17/03/2023	17/05/2023	61
Emlak Katılım	TRDEVKS72322	500.000.000	21.5	21/03/2023	04/07/2023	105
Emlak Katılım	TRDEVKS72330	322.000.000	21.75	27/03/2023	04/07/2023	99
Emlak Katılım	TRDEVKS72348	456.500.000	23	27/03/2023	05/07/2023	100
Emlak Katılım	TRDEVKS72355	300.000.000	21.5	28/03/2023	06/07/2023	100
Emlak Katılım	TRDEVKS72363	112.000.000	21	04/04/2023	13/07/2023	100
Emlak Katılım	TRDEVKS72371	125.000.000	23	05/04/2023	07/07/2023	93
Emlak Katılım	TRDEVKS72389	351.000.000	22	06/04/2023	13/07/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS72397	500.000.000	22	06/04/2023	13/07/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS42416	110.000.000	21	07/04/2023	19/04/2024	378
Emlak Katılım	TRDEVKS723A8	301.000.000	23	10/04/2023	21/07/2023	102
Emlak Katılım	TRDEVKS723B6	421.000.000	23.3	12/04/2023	28/07/2023	107
Emlak Katılım	TRDEVKS723C4	300.000.000	23.3	19/04/2023	18/07/2023	90
Emlak Katılım	TRDEVKS52415	100.000.000	21	04/05/2023	08/05/2024	370
Emlak Katılım	TRDEVKS82313	825.000.000	29	17/05/2023	17/08/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS82339	115.000.000	23.25	17/05/2023	17/08/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS82321	117.000.000	30	17/05/2023	16/08/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKS62414	120.000.000	20	23/05/2023	07/06/2024	381
Emlak Katılım	TRDEVKS92338	370.000.000	29	31/05/2023	01/09/2023	93
Emlak Katılım	TRDEVKS62422	200.000.000	27	12/06/2023	14/06/2024	368
Emlak Katılım	TRDEVKS92346	30000.000	29	15/06/2023	15/09/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS62430	215.000.000	29.95	16/06/2023	28/06/2024	378

Emlak Katılım	TRDEVKSE2325	620.000.000	33	04/07/2023	13/10/2023	101
Emlak Katılım	TRDEVKSE2333	500.000.000	33	04/07/2023	13/10/2023	101
Emlak Katılım	TRDEVKSE2341	282.000.000	33	05/07/2023	06/10/2023	93
Emlak Katılım	TRDEVKSE2358	282.000.000	33	05/07/2023	13/10/2023	100
Emlak Katılım	TRDEVKSE2366	300.000.000	33	06/07/2023	13/10/2023	99
Emlak Katılım	TRDEVKSE2382	60.000.000	31	07/07/2023	13/10/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKSE2374	133.000.000	33	07/07/2023	13/10/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKSE2390	300.000.000	31	07/07/2023	05/10/2023	90
Emlak Katılım	TRDEVKSE23A2	630.000.000	29	13/07/2023	19/10/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKSE23B0	650.000.000	29	13/07/2023	19/10/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKSE23C8	120.000.000	27.5	13/07/2023	12/10/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKSE23D6	350.000.000	29	18/07/2023	20/10/2023	94
Emlak Katılım	TRDEVKS82412	318.000.000	26	02/08/2023	02/08/2024	366
Emlak Katılım	TRDEVKSK2327	200.000.000	27.5	16/08/2023	17/11/2023	93
Emlak Katılım	TRDEVKSK2335	860.000.000	26	17/08/2023	29/11/2023	104
Emlak Katılım	TRDEVKSK2343	500.000.000	26	17/08/2023	29/11/2023	104
Emlak Katılım	TRDEVKSK2368	400.000.000	26	17/08/2023	29/11/2023	104
Emlak Katılım	TRDEVKSK2350	125.000.000	24.5	17/08/2023	16/11/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKSA2345	227.500.000	26.25	01/09/2023	08/12/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKSA2337	135.000.000	28	01/09/2023	08/12/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS92411	200.000.000	29.95	01/09/2023	05/09/2024	370
Emlak Katılım	TRDEVKSA2352	200.000.000	29	22/09/2023	28/12/2023	97
Emlak Katılım	TRDEVKSA2360	200.000.000	32	27/09/2023	27/12/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKS12443	285.000.000	32	27/09/2023	05/01/2024	100
Emlak Katılım	TRDEVKSE2416	210.000.000	33.5	03/10/2023	03/10/2024	366
Emlak Katılım	TRDEVKSE2424	320.000.000	33.5	05/10/2023	09/10/2024	370
Emlak Katılım	TRDEVKS12450	306.000.000	32	06/10/2023	19/01/2024	105
Emlak Katılım	TRDEVKS12468	130.000.000	33.5	12/10/2023	18/01/2024	98
Emlak Katılım	TRDEVKS12476	401.000.000	34	13/10/2023	19/01/2024	98
Emlak Katılım	TRDEVKS12484	193.000.000	34	19/10/2023	31/01/2024	104
Emlak Katılım	TRDEVKSK2418	162.000.000	35	01/11/2023	01/11/2024	366
Emlak Katılım	TRDEVKS22434	135.000.000	35	16/11/2023	22/02/2024	98
Emlak Katılım	TRDEVKS22442	470.000.000	38.5	17/11/2023	28/02/2024	103
Emlak Katılım	TRDEVKS32433	300.000.000	38	17/11/2023	01/03/2024	105
Emlak Katılım	TRDEVKS32441	300.000.000	38.5	28/11/2023	01/03/2024	94
Emlak Katılım	TRDEVKS32466	900.000.000	40	29/11/2023	13/03/2024	105
Emlak Katılım	TRDEVKS32458	950.000.000	40	29/11/2023	07/03/2024	99
Emlak Katılım	TRDEVKS32474	200.000.000	40	04/12/2023	06/03/2024	93
Emlak Katılım	TRDEVKS32482	66.000.000	39	06/12/2023	06/03/2024	91
Emlak Katılım	TRDEVKS32490	120.000.000	40	08/12/2023	15/03/2024	98
Emlak Katılım	TRDEVKS42424	416.000.000	45	18/12/2023	05/04/2024	109
Emlak Katılım	TRDEVKS324A5	100.000.000	42	22/12/2023	22/03/2024	91
Emlak Katılım	TRDEVKS324B3	100.000.000	42.5	25/12/2023	27/03/2024	93
Emlak Katılım	TRDEVKS42432	350.000.000	45	27/12/2023	19/04/2024	114
Emlak Katılım	TRDEVKS12518	195.320.000	40	27/12/2023	03/01/2025	373
<b>TOPLAM</b>		<b>24.247.320.000 TL</b>				

## Şirketin Ortaklık Yapısı

Ticaret Unvanı	Hisse Adedi	Bir Hisse Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	1	100	50.000	158.240	208.240

## Şirket'in Merkez Adres, Ticaret Sicili, İnternet Sitesi ve İletişim Bilgileri

<b>Firma Ticari Unvan</b>	EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.		
<b>Firmanın Faaliyet Alanı</b>	Varlık Yönetim Şirketlerinin Faaliyetleri		
<b>Resmi Adres</b>	Barbaros mah. Begonya sk. No:9 A/1 Ataşehir / İSTANBUL		
<b>Web Adresi</b>	<a href="http://www.emlakkatilimvks.com.tr/">http://www.emlakkatilimvks.com.tr/</a>		
<b>Kurumsal e-posta</b>	<a href="mailto:info@emlakvks.com.tr">info@emlakvks.com.tr</a>		
<b>Telefon</b>	(0216) 266 26 26	<b>Faks</b>	(0216) 275 25 25
<b>Vergi Dairesi</b>	Kozyatağı	<b>Vergi Numarası</b>	3340978703
<b>Bağlı Olduğu Oda</b>	İSTANBUL TİC. ODASI	<b>Sicil no</b>	229857-5



## Yönetim Kurulu Üyeleri ve Özgeçmişleri

### Mehmet Nuri YAZICI Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden 1974 yılında mezun olan Yazıcı, 1978 yılında D.B. Deniz Nakliyat T.A.Ş.' de göreve başladı. 1986-1990 yılları arasında Atlas Kolektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsolosluğu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında Denizati Turizm İşletmeciliği Ltd. Şti' de yönetici ortak, 1994-2009 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Meclisi Üyesi ve Başkan Danışmanı olarak görev yaptı. 2009-2013 yılları arasında Yazıcılar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2013-2015 yılları arasında Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 19 Haziran 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir. Yazıcı, 2019 Eylül tarihi itibarıyla Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

### Onur GÖK Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Mesleki kariyerine 2011 yılında Vergi Müfettiş Yardımcısı olarak başlamış ve yapılan yeterlik sınavında başarı göstererek 01.07.2015 tarih ve 29403 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan üçlü Kararname ile Vergi Müfettişliğine atanmıştır. Eylül 2017-Nisan 2018 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu raportörlüğü yapmış ve ayrıca Kurul Başkanlığının "Mevzuat Birimi"nde görev almıştır. Nisan 2018 tarihinde Bakanlık Makamı Oluru ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreter Yardımcısı olarak atanmış olup, Mart 2019 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Vergi Konseyi bünyesinde başta Gelir ve Kurumlar Vergisi Reformu Çalışmaları olmak üzere İstanbul Finans Merkezi Çalışmaları ve vergi reformu çalışmalarına, çalışma grubu üyesi olarak iştirak etmiştir. Nisan 2019 - Haziran 2021 tarihinde Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu süre zarfında Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu Başkanlığı ve Merkez Disiplin Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini yürütmüştür. Kurul Başkan Yardımcılığı görevi ile birlikte Ocak 2020 - Temmuz 2021 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreteri ve İcra Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmıştır. Aralık 2021 – Haziran 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. Haziran 2022 – Temmuz 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Finansal Piyasalar ve Kambiyo Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. İller Bankası AŞ

Denetim Kurulu, Kalkınma ve Yatırım Bankası Yönetim Kurulu, Kredi Garanti Fonu Yönetim Kurulu, Avrupa Yatırım Fonu Türkiye Büyüme ve Girişimcilik Fonu Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur. TÜRMOB tarafından yapılan Yeminli Mali Müşavirlik Sınavını başarı ile tamamlayarak Yeminli Mali Müşavir olmaya hak kazanmıştır. Vergi mevzuatı ve uygulamasına ilişkin olarak kaleme almış olduğu "Kurumlar Vergisi Revizyonu" ve "Gelir Vergisi Matrahının Tespiti ve Beyanı: Açıklama ve Örneklerle" başlıklı 2 adet kitabı bulunmaktadır. Ayrıca ulusal ve uluslararası kongrelerde yayımlanmış çalışmaları bulunmaktadır. Mali hukuk ve ekonomi alanlarında yayın yapan hakemli dergilerde yayımlanmış makaleleri ile yine ekonomi, maliye, hukuk alanlarında yayın yapan internet sitelerinde yayımlanmış yazıları bulunmaktadır. Onur GÖK, 14 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### Ali Kemal KÜÇÜKCAN Yönetim Kurulu Üyesi

1992 yılında Ankara Fen Lisesi'nden mezun olan Ali Kemal KÜÇÜKCAN, 1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği, 2003 yılında Yeditepe Üniversitesi MBA yüksek lisansını tamamladı. 2000 yılında Garanti Bankası Finansal Kurumlar biriminde göreve başlayan KÜÇÜKCAN; Finansal Kurumlar Birimi Kıdemli Bölge Yöneticiliği, Finansal Kurumlar Birimi Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2013-2019 yılları arasında Şekerbank Finansal Kurumlar-Uluslararası Bankacılık Birim Müdürlüğü görevi yapmıştır. Bankamızda 2019 yılı Mart ayından itibaren Finansal Kurumlar Birim Müdürü olarak görev yapmış ve 19.10.2022 tarihinden itibaren Bankamızın Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.

### Tuğba GEDİKLİ Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat lisans mezunu olan Tuğba Gedikli, iş yaşamına HSBC Bank'ta başlamıştır. Kariyerine, bağımsız denetim şirketi olan PwC'de kıdemli ekip şefi olarak devam etmiş; gayrimenkul, enerji, üretim ve finansal hizmetler başta olmak üzere çeşitli sektör firmalarının bağımsız denetiminde ve şirketlerin halka arz projelerinde görev almıştır. 2014 yılında Unilever'e katılmış, finansal raporlama ve bütçe departmanlarında yöneticilik görevleri üstlenmiştir. 2017 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO şirketinde sırasıyla Yönetim

Danışmanı, Yatırımcı İlişkileri ve Finansman Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2018 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörü olarak göreve başlayan Tuğba Gedikli, Banka'nın yeniden faaliyete geçişi ve kuruluşuna ilişkin süreçlerde yer almıştır. 19 Ekim 2022 tarihinden itibaren Finans Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

### **Esma KARABULUT** **Yönetim Kurulu Üyesi**

Marmara Üniversitesi Sermaye Piyasası Bölümü'nden 2011 yılında mezun oldu. Yüksek lisans eğitimini 2013 yılında İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde MBA üzerine tamamladı. Bankacılık kariyerine 2011 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de başlayan ve Aktif-Pasif Yönetimi Müdürlüğü'nde Sukuk ve Sendikasyon Servisinin yöneticisi olarak görevini yerine getiren Karabulut, 2023 itibarıyla Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak görevine devam etmektedir. Karabulut, 2020 Mart ayından itibaren de Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

### **Murat YİĞİT** **Yönetim Kurulu Üyesi**

İstanbul Kültür Üniversitesi İşletme Bölümü'nden (tam burslu) olarak 2011 yılında mezun oldu. Bankacılık kariyerine 2013 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mali İşler'de başlayan ve sonrasında Özel Bankacılık ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü departmanlarında toplamda 7 yıl üzerinde görev yapan Yiğit, Ağustos 2020 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri ve İhraçlar Müdürü olarak görevine devam etmekte olup,SPL Düzey 3 Lisansına sahiptir.

### **Yusuf OKUR** **Yönetim Kurulu Üyesi**

Boğaziçi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun oldu. 1997 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası'nda uzman yardımcısı unvanıyla kariyerine başlayan OKUR; 2000 yılından itibaren Kadıköy Şubesi'nde Şef, İkinci Müdür ve Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlendi. 2005 yılından itibaren kariyerine Merter, Kavacık ve Sultanbeyli Şubelerinde Şube Müdürü olarak devam etti. 2017 yılının Ocak ayından sonra Albaraka Genel Müdürlük bünyesinde Birim Müdürlüğü'ne atanarak Yusuf OKUR, 29.02.2020 tarihine kadar Perakende ve Özel Bankacılık Satış Müdürü olarak kariyerine devam etmiştir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Operasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

### **Önder ÖZAKYILDIZ** **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Ondokuz Mayıs Üniversitesi Muhasebe Bölümü'nden 2009 yılında, Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 2011 yılında mezun olan Önder ÖZAKYILDIZ, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Kamu Yönetimi yüksek lisans programını 2020 yılında tamamladı. İş hayatına, 2011 yılında Bilgi Teknolojileri ve Destek Operasyonları Grubunda (İletişim merkezi) başlayan ÖZAKYILDIZ, Merkezi Operasyonlar Grubu (Tarım Kredileri ve Yeşil Damla Operasyonları) Uzman Yardımcısı, 2013-2014 yılları arasında KKTC/Lefoşa'da EuroDeniz IBU Ltd. Operasyon Uzmanı, 2014-2018 Mali İşler Grubu Ödemeler ve Kontrol Bölümü Yetkilisi olarak DenizBank Finansal Hizmetler Grubu A.Ş. tamamladığı görevinin ardından, 2018-2021 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Finans ve Strateji Grubu Muhasebe ve Sabit Kıymetler Yönetici Yardımcısı olarak görev yaptı. ÖZAKYILDIZ, 01 Temmuz 2021 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Finans Genel Müdür Yardımcılığı ve Mali İşler Direktörlüğü'ne bağlı Muhasebe ve Vergi Müdürlüğü Gider ve Ödemeler Servisi Yönetmeni olarak görev yapmaktadır.

### **Şirketin Üst Düzey Yönetici ve Çalışan Bilgileri**

Şirkette Yönetim Kurulu Üyeleri dışında üst düzey yönetici bulunmamaktadır. Şirkette personel çalışmamaktadır.

## Bağımsızlık Beyanı

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğim nedeni ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği;

- a) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin ilişkili taraflarından biri veya Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hissimlerim arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını;
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin denetimini derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almadığımı;
- c) Son beş yıl içerisinde, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' ye önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;
- d) Yönetim Kurulu üyeliği dolayısı ile Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin sermayesinde sahip olacağım hisse oranının %1'den fazla ve imtiyazlı olmayacağını;
- e) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu;
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı görev almadığımı;
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı;
- h) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. 'nin faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;
- i) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin işlerine zaman ayırabileceğimi;
- j) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmadığımı;
- k) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin ilişkili taraflarının üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı;
- l) Yukarıda belirtilen hususlar ile ilgili bilgilerin gerçeği yansıtmadığının tespiti halinde tüm sorumluluğun tarafıma ait olacağını; bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde bu durumu gerekçesi ile birlikte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmak üzere derhal Yönetim Kurulu'na iletteceğimi; ayrıca eşanlı olarak bu durumu ve gerekçesini Sermaye Piyasası Kurulu'na da yazılı olarak iletteceğimi; bağımsızlığımı kaybettiğim durumda Yönetim Kurulu Üyeliği'nden istifa edeceğimi; Yönetim Kurulu'nun, ortaklarınızın ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

**Önder ÖZAKYILDIZ**  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

## 2- Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Yetki ve Ücretleri

Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür.

Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracından elde edilen gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Şirket tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir.

Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya nitelikli yatırımcılara yapılacak duyurularda yer verilir. Ödemeler Şirket'in devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı, varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim kurulu, fon kullanıcıları veya üçüncü kişilerin Şirket'e karşı olan ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda, dayanak varlık veya hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi dahil olmak üzere, yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirket yönetim kurulu ayrıca Türk Ticaret Kanunu, III-61.1 sayılı Tebliğ ve ilgili mevzuatın kendisine verdiği sair görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerine yapacakları hizmetler için aylık belirli bir ücret veya katılacakları her toplantı için bir huzur hakkı ödenebilir. Ödemenin miktar ve şekli Ortaklar Genel Kurulu'nca kararlaştırılır.

### Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

14.03.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Kararı ile Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ve huzur hakkı ödenmemesine oy birliği ile karar verilmiştir.

## 3- Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

01 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

## 4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 31 Aralık 2023 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış olarak toplam 24.247.320.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

### Yatırım Faaliyetleri

Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirilmemiştir.

### Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirket bünyesinde iç kontrol ve iç denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

### İştiraklerimiz

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

### Şirketimiz Hakkındaki Denetimler

Bağımsız denetim faaliyetleri kapsamında bağımsız denetim firması ve ana ortak banka iç kontrol ve teftiş birimleri tarafından finansal tablolar ve işlemler incelenmektedir.

### Şirketimiz Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki dava bulunmamaktadır.

### Uygulanan Yaptırımlar

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

### 01.01.2023-31.12.2023 Döneminde Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

01.01.2023-31.12.2023 döneminde Şirket'te olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

### Bağış ve Yardımlar

Bağış ve yardım kapsamında harcama yapılmamıştır.

### Bağlı Şirket Kapsamında Açıklamalar

Şirket Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' nin bağlı ortaklığı olup, bağlı şirket kapsamında, hakim şirketin yararına alınan ve alınmasından kaçınılan işlem ve önlem bulunmamaktadır.

## Hedeflere İlişkin Değerlendirmeler

Genel Kurul kararları yerine getirilmiştir.

## Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Bulunmamaktadır.

## 5- Finansal Durum

### Yönetimin Değerlendirmesi

Şirket 31.12.2023 dönemini 54.682 TL zarar ile kapatmıştır. Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL, aktif büyüklüğü ise 9.932.201.056 TL'dir. Şirketin sabit kıymetleri bulunmadığından amortisman ayrılmamıştır.

### Kar Dağıtımı

Şirket'in bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden, her türlü gider, karşılıklar, amortismanlar, vergiler ve sair yasal ve mali yükümlülükler tutarı indirildikten sonra kalan miktar net dönem karı teşkil eder. Bu suretle tespit olunan net dönem karı aşağıda yazılı şekil ve oranlarda sırasıyla tefrik ve tevzi olunur.

- Karın %5'i ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Bakiyeden ödenmiş sermayenin %5'i oranında birinci temettü ayrılarak tüm pay sahiplerine, dağıtılır.
- Karın geriye kalan kısmı, Genel Kurul'un tespit edeceği şekil ve suretle tefrik ve tevzi edilir.
- Pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra, kalan kar Genel Kurul kararına göre kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtılabileceği gibi, dağıtılmayarak Türk Ticaret Kanunu'nun 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak da saklanabilir.
- Pay sahiplerine kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.
- Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.

- Bu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

## 6- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

### Risk Yönetimi

Şirketin kiralamaya konu varlıkları, Kaynak Kuruluş Banka tarafından sigorta edilmekte, yatırımcılara olan yükümlülükler, garanti edilmektedir.

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi halka açık olmadığından bulunmamaktadır.

Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler bulunmamaktadır.

Şirketi yönetimi, Kredi Riski, Likidite Riski, Piyasa Riski, yabancı para kur riskini kaynak kuruluşla birlikte yönetmektedir.

## 7- Diğer Hususlar

### Dönem İçerisinde Gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı

2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 14.03.2023 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

14.03.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi aşağıdaki gibidir:

- Açılış ve Genel Kurul Toplantı Başkanlığı'nın oluşumu,
- Toplantı tutanağının imzalanması konusunda toplantı başkanlığına yetki verilmesi,
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2022 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
- 2022 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu raporunun, finansal tabloların ve finansal tablo dipnotlarının okunması ve müzakeresi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası,
- Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti ile Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin belirlenmesi,
- 2023 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
- Dilekler ve kapanış.

### Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01 Ocak – 31 Aralık 2023 faaliyet dönemi içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

## Rapor Onayı

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı Şirketin yönetim kurulu yeleri tarafından 09/05/2024 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

**nder ÖZAKYILDIZ**  
Bağımsız Yönetim Kurulu yesi

**Esmas KARABULUT**  
Yönetim Kurulu yesi

**FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM  
KURULU'NUN  
KARAR TARİHİ: 09/05/2024  
KARAR SAYISI: 42**

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA  
İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (II-14.1) İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE  
SORUMLULUK BEYANI**

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca düzenlenmiş olan 01/01/2023 – 31/12/2023 dönemine ait Finansal Tabloları, Finansal Tablo Dipnotları ve Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde Finansal Tabloların ve Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların şirketin aktifleri pasifleri, finansal durumu ve kâr zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını şirketin finansal durumunu karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

**EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.**

**Murat Yiğit**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**Esmâ KARABULUT**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA  
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR, BUNLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE  
DİPNOTLAR İLE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**





## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<b>TMS- 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması</b>	
<p>TMS 29’a göre finansal tablolar, raporlama dönemi sonunda güncel satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir. Dolayısıyla, 2023 yılındaki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücünü yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29’un uygulanması, Şirket’in finansal tablosundaki birçok kalemlerde kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. Finansal tabloların güncel satın alma gücü yaklaşımı kullanılarak hazırlanması ve doğru sonuçların elde edilmesi, birçok finansal durum tablosu kaleminin ve cari dönem işlemlerinin yeniden düzenlenmeleri ile ilgili olarak kullanılan bir dizi karmaşık prosedür, hesaplama ve mutabakatı gerektirir.</p> <p>Yeniden düzenleme sürecinde uygulanan metodoloji ve hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan tarihi verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” uygulamasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket’in ilgili süreçleri ve muhasebe politikaları incelenmiştir.</li><li>- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek orijinal maliyet ve satın alım tarihleri, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak kontrol edilmiştir.</li><li>- Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TFRS’ye uygun bir şekilde yapıldığı kontrol edilmiştir.</li><li>- Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranlarını kontrol ederek; parasal olmayan kalemlerin, özkaynak değişim tablosunun, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir.</li><li>- Finansal tabloda ilgili dipnotların yeterliliği ve tutarlılığı kontrol edilmiştir.</li></ul>

#### 4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS’lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket’in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket’i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket’in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



## 5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gul, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mayıs 2024

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)</b>	<b>1</b>
<b>KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR</b>	<b>5-29</b>
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-17
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR	18
DİPNOT 6 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	18
DİPNOT 7 BORÇLANMALAR	18-19
DİPNOT 8 TİCARİ BORÇLAR	20
DİPNOT 9 DİĞER BORÇLAR	20
DİPNOT 10 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20-21
DİPNOT 11 DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 12 ÖZKAYNAKLAR	21
DİPNOT 13 İLİŞKİLİ TARAFLAR	22
DİPNOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	23
DİPNOT 15 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	23
DİPNOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	24
DİPNOT 17 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	24-26
DİPNOT 18 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	26-27
DİPNOT 19 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	27
DİPNOT 20 DİĞER HUSUSLAR	27
DİPNOT 21 TAAHHÜTLER	27
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27-29

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>9.736.881.056</b>	<b>9.202.406.930</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4,13	22.402	83.413.108
Ticari alacaklar	5,13	9.736.858.641	9.118.993.800
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13	9.736.858.641	9.118.993.800
Diğer dönen varlıklar	6	13	22
<b>Duran varlıklar</b>		<b>195.320.000</b>	<b>1.186.365.600</b>
Ticari alacaklar	5,13	195.320.000	1.186.365.600
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,13	195.320.000	1.186.365.600
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>9.932.201.056</b>	<b>10.388.772.530</b>
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>9.736.853.351</b>	<b>9.202.324.543</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	5.956.519.340	7.636.622.400
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	3.780.091.316	1.565.522.968
Ticari borçlar	8	216.585	178.075
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		216.585	178.075
Diğer borçlar	9	26.110	1.100
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		26.110	1.100
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	7	<b>195.320.000</b>	<b>1.186.365.600</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		195.320.000	1.186.365.600
<b>Özkaynaklar</b>		<b>27.705</b>	<b>82.387</b>
Ödenmiş sermaye		50.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	12	158.240	158.240
Geçmiş yıl kârı/(zararı)	12	(125.853)	(72.903)
Net dönem kârı / (zararı)	12	(54.682)	(52.950)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>9.932.201.056</b>	<b>10.388.772.530</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
Hasılat	13,14	2.420.773.861	1.436.951.054
Satışların maliyeti	13,14	(2.420.773.861)	(1.436.951.054)
<b>BRÜT KÂR</b>		-	-
Genel yönetim giderleri	15	(11.718.996)	(7.694.237)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	11.718.996	7.694.237
<b>ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)</b>		-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		-	-
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları		(54.682)	(52.950)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI</b>		(54.682)	(52.950)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	10	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) / Geliri		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI</b>		(54.682)	(52.950)
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		-	-
<b>DÖNEM KÂRI/(ZARARI)</b>		(54.682)	(52.950)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		(54.682)	(52.950)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>158.240</b>	-	<b>(72.903)</b>	-	-	<b>135.337</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(52.950)	-	(52.950)
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>158.240</b>	-	<b>(72.903)</b>	<b>(52.950)</b>	-	<b>82.387</b>
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>158.240</b>	-	<b>(72.903)</b>	<b>(52.950)</b>	-	<b>82.387</b>
Transferler	-	-	-	(52.950)	52.950	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(54.682)	-	(54.682)
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>158.240</b>	-	<b>(125.853)</b>	<b>(54.682)</b>	-	<b>27.705</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
<b>A. İşletme faaliyetlerinin nakit akışları</b>		<b>(83.390.706)</b>	<b>(262.182.811)</b>
<b>Dönem net kârı</b>		<b>(54.682)</b>	<b>(52.950)</b>
<b><i>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i></b>		<b>(552.909)</b>	<b>(132.519)</b>
Kâr payı tahakkuku ile ilgili düzeltmeler		9	(22)
Parasal kazanç / (kayıp)		(552.918)	(132.497)
<b><i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i></b>		<b>(83.783.115)</b>	<b>(261.997.342)</b>
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		373.180.759	(968.041.549)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		373.180.759	(968.041.549)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlarda (azalış) artış		(456.027.394)	706.128.565
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		38.510	(84.124)
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		38.510	(84.124)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		25.010	(234)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		25.010	(234)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(83.390.706)</b>	<b>(262.182.811)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		-	-
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		-	-
<b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		-	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)</b>		<b>(83.390.706)</b>	<b>(262.182.811)</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>83.413.108</b>	<b>345.595.919</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)</b>	<b>4</b>	<b>22.402</b>	<b>83.413.108</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20 Ocak 2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir.

Anonim Şirket statüsünde olan Şirket'in 50.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticaret unvanı	Pay tutarları	Pay oranları	Ödenmiş paylar	Ödenmemiş paylar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	%100,00	50.000	-

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

#### Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Atanma Tarihi
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Başkanı	10/03/2022
Onur GÖK <sup>(*)</sup>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	07/09/2023
Tuğba GEDİKLİ <sup>(**)</sup>	Yönetim Kurulu Üyesi	01/11/2023
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	14/03/2023
Yusuf OKUR <sup>(*)</sup>	Yönetim Kurulu Üyesi	07/09/2023
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
Önder ÖZAKYILDIZ <sup>(***)</sup>	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01/11/2023

(\*) İlk Genel Kurul toplantısına kadar, Genel Kurul onayına sunulmak üzere 07/09/2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

(\*\*) İlk Genel Kurul toplantısına kadar, Genel Kurul onayına sunulmak üzere 01/11/2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

(\*\*\*) İlk Genel Kurul toplantısına kadar, Genel Kurul onayına sunulmak üzere 01/11/2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

Şirket'in ana faaliyet alanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen türler ile usul ve esaslarda kira sertifikası ihraç etmektir.

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

- Mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmek,
- Kira sertifikası ihraç edebilmek için, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları; devralmak, satın almak, kiralamak, yönetmek, yine ortak girişim kurmak, ortak girişime ortak olmak, eser sözleşmesi kapsamında eser meydana getirilmesini sağlamak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu sicilinde geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralarak veya kiralamaksızın doğrudan satmak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- Varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirlerden, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak ve payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemeler yapmak.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

- e) Sahip olduğu varlıkları ve hakları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin olağan ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlıklar ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar ve haklar üzerinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği aynı hakları tesis etmek, yine üçüncü kişilerden aynı haklar kabul etmek,
- f) Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü faaliyetlerde bulunmak.

Şirket, yukarıda sayılan maksat ve mevzuunu gerçekleştirebilmek için aşağıdaki işlemleri gerçekleştirebilir:

- a) Şirket maksat ve mevzuunu gerçekleştirmek için gerekli olan veya maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü anlaşmalara, sözleşmelere ve düzenlemelere taraf olabilir, bunlara ilişkin kaynak kuruluş, aracı kuruluşlar, ortak girişimler ve üçüncü kişilerle her türlü sözleşmeler akdedebilir,
- b) Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için veya Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda alabileceği düzenlenen her türlü ipotek, rehin ve teminatı alabilir; bu amaçla sair biçimle hukuki münasebetlerde bulunabilir,
- c) Kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin Devamı kapsamında katlanılması gereken ve emsallerine uygun olan harcamaları yapabilir,
- d) Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer mevzuatın verdiği imkanlar dahilinde her türlü işlemleri gerçekleştirebilir ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Şirket 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Şirket'in kayıtlı adresi "Barbaros Mah. Begonya Sok.No:9/A" Ataşehir/İstanbul'dur.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, 61.1 nolu "Kira Sertifikaları Tebliği" hükümleri uyarınca her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık, haklar ve yükümlülükler ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmekte olup ilgili varlık ve yükümlülükler ile elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler ilişikteki finansal durum tablosunda ticari alacaklar ve borçlanmalar, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde brüt olarak gösterilmiştir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

İlişikteki finansal tablolar TMS'ye ve TFRS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

*Finansal tabloların onaylanması:*

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### 2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 6 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. SPK'nin 7 Haziran 2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, 61.1 nolu "Kira Sertifikaları Tebliği" hükümleri uyarınca her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık, haklar ve yükümlülükler ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmekte olup ilgili varlık ve yükümlülükler ile elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler ilişikteki finansal durum tablosunda ticari alacaklar ve borçlanmalar, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde gösterilmiştir.

#### 2.1.3 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

#### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

#### 2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılır.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ise Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### 2.1.6 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ile "BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS'deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğine ilişkin duyuru yayınlamıştır.

Bu duyuruya istinaden SPK 28 Aralık 2023 tarihli 81/1820 sayılı kararı uyarınca finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar vermiştir. Bu çerçevede Şirket 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren TMS 29'u uygulamıştır. Tüm parasal olmayan varlıkların, parasal olmayan yükümlülüklerin ve gelir tablosunun endekslenmesi TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak yapılmıştır. TMS 29 endekslemesinin 31 Aralık 2021 tarihine kadar etkisi özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemlerine ait TMS 29 endekslemesinin etkisi kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarihler	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2021	686,95	2,7067
31 Aralık 2022	1128,45	1,6477
31 Aralık 2023	1859,38	1,0000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Parasal varlık ve borçlar, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Parasal olmayan varlık ve kaynaklar ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları (aylık, yıllık ortalama, yıl sonu) kullanılarak düzeltilmiştir. Peşin ödenmiş giderler, Piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslemiştir. Özkaynak kalemleri, ilgili tarihleri baz alınarak tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinden yeniden belirlenmiştir.
- Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu tablosunda yer alan tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### 2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

###### a. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

###### b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu'nun (UMSK), yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

###### Kâr payı gelir/giderleri

Kâr payı gelir ve giderleri tahakkuk esasına göre kayıtlara intikal ettirilmektedir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.2 Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır.

Şirket'in TFRS 9 kapsamında finansal varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

#### a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

#### b) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlendirilmesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin kâr payı yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kâr veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kâr/zararına yansıtılmaktadır.



# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin kâr payı oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan kâr payı gelirleri dönem kâr/zararında kâr payı geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri dışındaki finansal varlıkları olan ticari alacaklar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır.

##### d) Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

##### e) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin kâr payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

##### f) Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

##### g) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

#### h) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin kâr payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

#### Etkin kâr payı yöntemi

Etkin kâr payı yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kâr payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kâr payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamını, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin kâr payı yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

#### Türev olmayan finansal yükümlülükler

##### i) *Finansal yükümlülükler*

Finansal borçlar elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmekte, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilen değerleri üzerinden değerlendirilmektedir.

##### ii) *Ticari ve diğer borçlar*

Ticari ve diğer borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

#### Sermaye

##### i) *Adi hisse senetleri*

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.3 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosu net değerleri ile gösterilir.

##### 2.2.4 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

##### 2.2.5 Pay başına kazanç

Pay Başına Kazanca İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı – TMS 33'e göre pay senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildirler. Şirket'in payları borsada işlem görmediğinden, ilişikteki finansal tablolarda pay başına kazanç hesaplanmamıştır.

##### 2.2.6 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.7 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili finansal dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

##### 2.2.8 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

##### 2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem kurumlar vergisi ve ertelenmiş verginin değişim farkını içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Hesaplanan ertelenmiş vergi alacakları ile ertelenmiş vergi yükümlülükleri finansal tablolarda netleştirilerek gösterilmektedir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.10 Çalışanlara sağlanan faydalar

###### *Kıdem tazminatı*

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

##### 2.2.11 Nakit akış tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

##### 2.2.12 Bölümlere göre raporlama

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

### 2.3 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

### 2.4 Muhasebe hataları

Tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak düzenlenmekte ve önceki dönem finansal tabloları yerinden düzenlenmektedir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, Türkiye'de ve sadece varlık kiralama şirketi olarak faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlama açıklaması verilmemiştir.

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankalar	22.402	83.413.108
- Vadesiz hesaplar <sup>(*)</sup>	22.402	76.150
- Vadeli hesaplar <sup>(**)</sup>	-	83.336.958
<b>Toplam nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>22.402</b>	<b>83.413.108</b>

(\*) Vadesiz hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel cari hesaplardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 22.402 olup tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 76.150 TL).

(\*\*) 31 Aralık 2022 dönemindeki vadeli hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel katılma hesaplardan oluşmaktadır.

Söz konusu bakiyeler içerisinde boke tutar bulunmamaktadır.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 5. TİCARİ ALACAKLAR

#### 5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar	9.736.858.641	9.118.993.800
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar <sup>(*)</sup>	9.736.858.641	9.118.993.800
<b>Toplam alacaklar</b>	<b>9.736.858.641</b>	<b>9.118.993.800</b>

(\*) Şirket, ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile fon olarak kullanılmıştır.

#### 5.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar	195.320.000	1.186.365.600
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar <sup>(*)</sup>	195.320.000	1.186.365.600
<b>Toplam alacaklar</b>	<b>195.320.000</b>	<b>1.186.365.600</b>

(\*) Şirket, ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile fon olarak kullanılmıştır.

### 6. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer alacaklar	13	22
<b>Toplam</b>	<b>13</b>	<b>22</b>

### 7. BORÇLANMALAR

#### 7.1 Kısa vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli borçlanma detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar	5.956.519.340	7.636.622.400
- İhraç edilmiş kira sertifikaları <sup>(*)</sup>	5.956.519.340	7.636.622.400
<b>Toplam</b>	<b>5.956.519.340</b>	<b>7.636.622.400</b>

(\*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 5.722.000.000 TL anapara ve 234.519.340 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 7.388.297.740 TL anapara ve 248.324.660 TL kar payı).

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 7. BORÇLANMALAR (Devamı)

#### 7.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmanın kısa vadeli kısımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.780.091.316	1.565.522.968
- İhraç edilmiş kira sertifikaları <sup>(*)</sup>	3.780.091.316	1.565.522.968
<b>Toplam</b>	<b>3.780.091.316</b>	<b>1.565.522.968</b>

(\*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 3.309.000.000 TL anapara ve 471.091.316 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 1.502.564.987 TL anapara ve 62.957.981 TL kar payı).

#### 7.3 Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmalar detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmalar	195.320.000	1.186.365.600
- İhraç edilmiş kira sertifikaları	195.320.000	1.186.365.600
<b>Toplam</b>	<b>195.320.000</b>	<b>1.186.365.600</b>

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
14.11.2022	220.000.000,00	TRDEVKS12419	49.571.350,76	TL	18.01.2024	19,73	18
14.11.2022	500.000.000,00	TRDEVKS12427	112.662.160,82	TL	18.01.2024	19,73	18
06.12.2022	100.000.000,00	TRDEVKS12435	21.413.687,29	TL	03.01.2024	19,73	3
01.02.2023	140.000.000,00	TRDEVKS22418	25.379.710,84	TL	07.02.2024	19,73	38
20.02.2023	94.000.000,00	TRDEVKS32417	16.746.118,83	TL	05.03.2024	20,71	65
03.03.2023	300.000.000,00	TRDEVKS32425	53.962.064,31	TL	07.03.2024	21,70	67
07.04.2023	110.000.000,00	TRDEVKS42416	16.534.990,56	TL	19.04.2024	20,71	110
04.05.2023	100.000.000,00	TRDEVKS52415	13.454.211,48	TL	08.05.2024	20,71	129
23.05.2023	120.000.000,00	TRDEVKS62414	1.939.560,00	TL	07.06.2024	19,73	159
12.06.2023	200.000.000,00	TRDEVKS62422	28.407.072,33	TL	14.06.2024	26,63	166
16.06.2023	215.000.000,00	TRDEVKS62430	32.859.566,25	TL	28.06.2024	29,54	180
02.08.2023	318.000.000,00	TRDEVKS82412	32.116.836,41	TL	02.08.2024	25,64	215
01.09.2023	200.000.000,00	TRDEVKS92411	18.271.387,04	TL	05.09.2024	29,54	249
27.09.2023	285.000.000,00	TRDEVKS12443	21.491.461,52	TL	05.01.2024	28,32	5
03.10.2023	210.000.000,00	TRDEVKSE2416	15.501.138,12	TL	03.10.2024	33,04	277
05.10.2023	320.000.000,00	TRDEVKSE2424	23.043.048,12	TL	09.10.2024	33,04	283
06.10.2023	306.000.000,00	TRDEVKS12450	23.161.983,15	TL	19.01.2024	31,56	19
12.10.2023	130.000.000,00	TRDEVKS12468	9.591.653,44	TL	18.01.2024	33,04	18
13.10.2023	401.000.000,00	TRDEVKS12476	29.640.823,53	TL	19.01.2024	33,53	19
19.10.2023	193.000.000,00	TRDEVKS12484	13.125.221,92	TL	31.01.2024	33,53	31
01.11.2023	162.000.000,00	TRDEVKSK2418	8.329.042,09	TL	01.11.2024	34,52	306
16.11.2023	135.000.000,00	TRDEVKS22434	5.813.053,44	TL	22.02.2024	34,52	53
17.11.2023	300.000.000,00	TRDEVKS32433	13.639.323,28	TL	01.03.2024	37,48	61
17.11.2023	470.000.000,00	TRDEVKS22442	21.662.621,64	TL	28.02.2024	37,97	59
28.11.2023	300.000.000,00	TRDEVKS32441	10.435.762,12	TL	01.03.2024	37,97	61
29.11.2023	950.000.000,00	TRDEVKS32458	33.183.578,95	TL	07.03.2024	39,45	67
29.11.2023	900.000.000,00	TRDEVKS32466	31.340.974,13	TL	13.03.2024	39,45	73
04.12.2023	200.000.000,00	TRDEVKS32474	5.930.216,91	TL	06.03.2024	39,45	66
06.12.2023	66.000.000,00	TRDEVKS32482	1.773.182,82	TL	06.03.2024	38,47	66
08.12.2023	120.000.000,00	TRDEVKS32490	3.035.679,77	TL	15.03.2024	39,45	75
18.12.2023	416.000.000,00	TRDEVKS42424	6.791.957,41	TL	05.04.2024	44,38	96
22.12.2023	100.000.000,00	TRDEVKS324A5	1.100.349,79	TL	22.03.2024	41,42	82
25.12.2023	100.000.000,00	TRDEVKS324B3	776.887,70	TL	27.03.2024	41,92	87
27.12.2023	195.320.000,00	TRDEVKS12518	899.370,98	TL	03.01.2025	39,45	369
27.12.2023	350.000.000,00	TRDEVKS42432	2.024.608,12	TL	19.04.2024	44,38	110



# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 8. TİCARİ BORÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	216.585	178.075
- <i>Satıcılar</i>	216.585	178.075
<b>Toplam</b>	<b>216.585</b>	<b>178.075</b>

### 9. DİĞER BORÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	26.110	1.100
<b>Toplam</b>	<b>26.110</b>	<b>1.100</b>

### 10. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi oranı, 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7394 sayılı Kanun'un 25. Maddesi uyarınca; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için Kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu hüküm 2022 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere 15 Nisan 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Buna göre; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanmıştır.

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 10. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7532 sayılı yasalama olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. 7352 Sayılı Kanun doğrultusunda enflasyon düzeltmesi **31 Aralık 2023** tarihli mali tablolara uygulanacak olup, yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkı geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterilecek olup, vergiye tabi tutulmayacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

### 11. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

### 12. ÖZKAYNAKLAR

#### 12.1 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: 50.000 TL, 1 Ocak 2022: 50.000 TL) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla imtiyazlı hisse senetleri bulunmamaktadır.

<b>31.12.2023 (TFRS)</b>	<b>Tarihi Değer</b>	<b>Enflasyon Düzeltme Etkisi</b>	<b>Endekslenmiş Değer</b>
Ödenmiş Sermaye	50.000	158.240	208.240

<b>31.12.2023 (VUK)</b>	<b>Tarihi Değer</b>	<b>Enflasyon Düzeltme Etkisi</b>	<b>Endekslenmiş Değer</b>
Ödenmiş Sermaye	50.000	265.192	315.192

#### 12.2. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in kar yedeği bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 bulunmamaktadır)

#### 12.3 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 125.853 TL (31 Aralık 2022: 72.903 TL) tutarında geçmiş yıllar zararları bulunmamaktadır.

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 13. İLİŞKİLİ TARAFLAR

#### 13.1 İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili tarafıdır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

#### Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Cari hesap (Not 4)	22.402	76.150
Katılma hesabı (Not 4)	-	83.336.958
<b>Toplam</b>	<b>22.402</b>	<b>83.413.108</b>

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankalar	22.402	83.413.108
- Vadesiz hesaplar (Dipnot 4)	22.402	76.150
- Vadeli hesaplar (Dipnot 4)	-	83.336.958
<b>Toplam nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>22.402</b>	<b>83.413.108</b>

#### Ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	9.736.858.641	9.118.993.800
Uzun vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	195.320.000	1.186.365.600
<b>Toplam alacaklar (Dipnot 5)</b>	<b>9.932.178.641</b>	<b>10.305.359.400</b>

#### 13.2 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemlerden Gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
- Kar payı gelirleri <sup>(*)</sup>	2.420.773.861	1.436.951.054
- Hizmet komisyon gelirleri <sup>(**)</sup>	11.718.996	7.694.237
<b>TOPLAM</b>	<b>2.432.492.857</b>	<b>1.444.645.291</b>

(\*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 31 Aralık 2023 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kar paylarının toplamıdır.

(\*\*) Şirket'in hizmet gelirleri, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye ihraçlar ile ilgili yapılan maliyetlerin yansıtma işlemlerinden oluşmaktadır.

#### Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

## EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 14. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Kar payı gelirleri <sup>(*)</sup>	2.420.773.861	1.436.951.054
<b>Satışlar</b>	<b>2.420.773.861</b>	<b>1.436.951.054</b>
Kar payı giderleri <sup>(*)</sup>	(2.420.773.861)	(1.436.951.054)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(2.420.773.861)</b>	<b>(1.436.951.054)</b>
<b>Brüt kâr/zarar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Şirket, ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'ne aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile kullandırımı sonucu elde ettiği kar payı gelirlerini içermektedir.

#### 15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
İhraç aracılık giderleri	11.186.001	7.393.650
Müşavirlik giderleri	384.630	199.665
Vergi ve diğer harçlar	14.752	6.922
Noter giderleri	10.025	10.320
Kira gideri	4.986	7.609
Diğer	118.602	76.071
<b>Toplam</b>	<b>11.718.996</b>	<b>7.694.237</b>

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Bağımsız denetim ücreti	392.450	133.342
<b>Toplam</b>	<b>392.450</b>	<b>133.342</b>

# EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hizmet komisyon gelirleri <sup>(*)</sup>	11.718.996	7.694.237
<b>Toplam</b>	<b>11.718.996</b>	<b>7.694.237</b>

(\*) Şirket'in hizmet gelirleri, Türkiye Emlak Katılım Bankası AŞ'ye ihraçlar ile ilgili yapılan maliyetlerin yansıtma işlemlerinden ve kambiyo kar ve zararlarından oluşmaktadır.

### 17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir.

Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski.

#### 17.1 Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)</b>	<b>9.932.178.641</b>	-	-	-	<b>22.402</b>
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.932.178.641	-	-	-	22.402
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)</b>	<b>10.305.359.400</b>	-	-	-	<b>83.413.108</b>
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	10.305.359.400	-	-	-	83.413.108

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 17.2 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in sukuk (kira sertifikası) ihraçlarına ilişkin nitelikli yatırımcıya olan dolaylı yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir ve sığ piyasa yapısı ve piyasada oluşan engeller nedeniyle pozisyonlardan çıkılamaması durumunda ortaya çıkabilecek zarar riski olarak tanımlanmıştır. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, sukukları ihraç eden finansal kurumun ve dolaylı olarak da Şirket'in ilişkili yükümlülükleri yerine getirememesi sonucu likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, finansal kurumlarla garanti sözleşmeleri imzalayarak muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı elde etmek garantisini almak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı				
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri	
Borçlanmalar	9.931.930.656	10.777.861.409	7.128.533.528	3.374.167.491	275.160.390	-
Ticari borçlar	216.585	216.585	216.585	-	-	-
Diğer borçlar	26.110	26.110	26.110	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>9.932.173.351</b>	<b>10.778.104.104</b>	<b>7.128.776.223</b>	<b>3.374.167.491</b>	<b>275.160.390</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı				
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri	
Borçlanmalar	10.388.510.968	10.905.755.982	7.525.603.223	1.714.004.337	1.666.148.422	-
Ticari borçlar	178.075	178.075	178.075	-	-	-
Diğer borçlar	1.100	1.099	1.099	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>10.388.690.143</b>	<b>10.905.935.156</b>	<b>7.525.782.397</b>	<b>1.714.004.337</b>	<b>1.666.148.422</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	22.402	-	-	-	-	-	22.402
Ticari alacaklar	-	-	9.736.858.641	195.320.000	-	-	9.932.178.641
Diğer varlıklar	13	-	-	-	-	-	13
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>22.415</b>	<b>-</b>	<b>9.736.858.641</b>	<b>195.320.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.932.201.056</b>
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	9.736.610.656	195.320.000	-	-	9.931.930.656
Ticari borçlar	216.585	-	-	-	-	-	216.585
Diğer yükümlülükler	26.110	-	-	-	-	27.705	53.815
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>242.695</b>	<b>-</b>	<b>9.736.610.656</b>	<b>195.320.000</b>	<b>-</b>	<b>27.705</b>	<b>9.932.201.056</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>(220.280)</b>	<b>-</b>	<b>247.985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27.705)</b>	<b>-</b>

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

# EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 17.2 Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	83.413.108	-	-	-	-	-	83.413.108
Ticari alacaklar	185.389	-	10.305.174.011	-	-	-	10.305.359.400
Diğer Varlıklar	-	-	-	-	-	22	22
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>83.598.497</b>	<b>-</b>	<b>10.305.174.011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>10.388.772.530</b>
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	10.388.510.968	-	-	-	10.388.510.968
Ticari borçlar	178.075	-	-	-	-	-	178.075
Diğer yükümlülükler	1.100	-	-	-	-	82.387	83.487
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>179.175</b>	<b>-</b>	<b>10.388.510.968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82.387</b>	<b>10.388.772.530</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>83.419.322</b>	<b>-</b>	<b>(83.336.957)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(82.365)</b>	<b>-</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

#### 17.3 Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 18. FİNANSAL ARAÇLAR

#### 18.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Kısa vadeli borçların (kira sertifikalarının ihracına ilişkin yükümlülükler) gerçeğe uygun değeri, kalan vadelerine göre nakit çıkışlarının, değişen ülke risk primi ve kâr payı oranı değişimleri göz önünde bulundurularak hesaplanan oranlarla indirgenmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

## EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 18. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### 18.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	22.402	22.402	83.413.108	83.413.108
Ticari alacaklar	9.932.178.641	9.932.178.641	10.305.359.400	10.305.359.400
<b>Toplam</b>	<b>9.932.201.043</b>	<b>9.932.201.043</b>	<b>10.388.772.508</b>	<b>10.388.772.508</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
İhraç edilen kira sertifikaları	9.931.930.656	9.931.930.656	10.388.510.968	10.388.510.968
Ticari borçlar	216.585	216.585	178.075	178.075
<b>Toplam</b>	<b>9.932.147.241</b>	<b>9.932.147.241</b>	<b>10.388.689.043</b>	<b>10.388.689.043</b>

#### 19. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### 20. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### 21. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### 22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket;

2 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 153 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

4 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 376 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

18 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 105 gün vadeli, 145.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

19 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

19 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 378 gün vadeli, 389.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.



## EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

#### 22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

19 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 378 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

19 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 112 gün vadeli, 600.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

31 Ocak 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 225.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

2 Şubat 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 117 gün vadeli, 700.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

5 Şubat 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 389 gün vadeli, 300.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Şubat 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 387 gün vadeli, 169.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

14 Şubat 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 105 gün vadeli, 310.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

22 Şubat 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 105 gün vadeli, 155.500.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

26 Şubat 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 101 gün vadeli, 80.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 760.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 386 gün vadeli, 750.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 386 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 386 gün vadeli, 300.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

8 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 94 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

12 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 93 gün vadeli, 90.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

13 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 1.000.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

## EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

#### 22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

15 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

22 Mart 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 94 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

4 Nisan 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 391 gün vadeli, 140.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

5 Nisan 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 550.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

19 Nisan 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 480.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

19 Nisan 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 376 gün vadeli, 134.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

24 Nisan 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 100 gün vadeli, 300.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

2 Mayıs 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 165.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Mayıs 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 388 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

8 Mayıs 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 93 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

8 Mayıs 2024 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 387 gün vadeli, 121.500.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....